



國際物業顧問

卓德測計師行有限公司
香港
中環
添美道1號
中信大廈16樓

敬啟者：

建築顧問審查概要

於二零零五年十一月十四日就領匯房地產投資信託基金刊發之發售通函所界定之詞彙在本函件中具有相同涵義，而本函件構成該發售通函之一部份。

1. 緒言

卓德測計師行有限公司已獲委任為物業顧問，就該等物業進行建築顧問審查。本函件提供吾等所採用有關方法和調查結果概要。在吾等擔任物業顧問之時，吾等：

- 1 於二零零四年三月至二零零四年六月間，對43項該等物業進行全面建築物狀況勘測，以確定該等物業之結構完整性，找出現存缺陷，並且評估由香港房委會為是次研究之目的向吾等所提供的資料之可靠性。有關資料包括香港房委會狀況報告（該報告由香港房委會就每一項該等物業而提供，其中包括斜坡之詳細資料（倘有關）、為解決安全問題需作出之改善工程清單、香港房委會進行之狀況測量結果、潛在缺陷清單、管理人可能需要關注之維修項目清單，以及消防安全（商業處所）條例報告概要）、維修保養記錄、圖則、概要圖表、測試證明與維修及資本開支記錄和透過與香港房委會員工會面所獲取之

資料。選擇32項該等物業之原因在於其約佔該等物業截至二零零五年三月三十一日止財政年度淨收入之47%。另有11項該等物業經隨意選擇作全面建築物狀況勘測；

- 2 於二零零四年十二月至二零零五年一月間，對43項該等物業進行重新檢查，以確定就有關已確認缺陷及結構完整性作出之全面建築物狀況勘測結果之有效性；
- 3 於二零零五年五月至二零零五年六月間，對43項該等物業進行重新檢查，以重新確定其結構完整性；
- 4 於二零零四年三月至二零零四年六月間，對其餘137項該等物業進行詳細審查，包括實地核證檢查，以確定其結構完整性，評估由香港房委會為是次審查之目的向吾等所提供的資料之可靠性及就詳細審查檢查確認缺陷；
- 5 於二零零四年十二月至二零零五年一月間，對其餘137項該等物業進行重新檢查，以確定就有關已確認缺陷及結構完整性作出詳細審查檢查之有效性；
- 6 於二零零五年五月至二零零五年六月間，對其餘137項該等物業進行重新檢查，以重新確定該等物業之結構完整性；
- 7 就各項該等物業編製一份十年保養及資本開支預算；及
- 8 確定相關建築物與屋宇裝備規例和作業守則之間的偏差，包括與走火通道、消防和救援進出途徑、耐火結構及根據《消防安全(商業處所)條例》須裝設的消防裝置和設備等更新改良有關之費用。(於本函件較後部份討論)。

任何有關該等物業之結構完整性之確認，均以能夠以目視檢查核證者為限。

2. 結論

該等物業狀況

根據吾等之全面建築物狀況勘測、詳細審查及重新檢查，吾等認為該等物業均處於合理之狀態，與樓齡、種類及用途相若之建築物相符，且無重大缺陷妨礙該等物業之轉讓。維修、保養及資本開支預算乃按本地之現行市場價格計算，因此，未來之開支需求與樓齡及商業使用狀況相若之物業通常所需之數額相若。

另外，吾等之全面建築物狀況勘測、詳細審查及重新檢查之結果均提供予獨立物業估值師，調查包括下列資料：

- 建築物當前維修成本
- 公用地方當前維修成本(週邊區域/其他/斜坡)
- 機械和電氣當前維修成本
- 十年建築物維修、保養及資本開支預算
- 十年機械和電氣維修及保養資本開支預算
- 十年機械和電氣維修及保養經常性開支預算
- 《消防安全(商業處所)條例》所涉的成本
- 建築物及屋宇裝備規例有關之遵例成本

然而，在全面建築物狀況勘測、詳細審查及重新檢查中，吾等發現若干與香港房委會狀況報告(如上文所述)不符的非結構性差異。這些差異關乎缺陷之屬性和範圍、香港房委會之缺陷修正工程之進展，以及斜坡特徵識別編號等。其中很多差異是由於香港房委會狀況報告之編寫與吾等之審查工作存在時間差異所造成。在某些情況下，這些差異可能會影響成本，而這些內容均已在吾等之十年維修、保養及資本開支預算中確定、計算和列明。

遵守消防安全法規

吾等對該等物業的消防安全規定之審查顯示，為符合《消防安全(商業處所)條例》之規定，組合中很多「指定商業處所」在日後有進行改造工程之必要。然而，需要進行此等改造工程不應理解為該等物業存在即時之危險。有關法例旨在使舊式建築物現有消防安全規定提升至符合現有之安全標準，對指定商業處所之佔用者和使用者在消除火災危險方面提供更佳保障。為符合《消防安全(商業處所)條例》所產生之估算成本已另行在吾等之十年維修、保養及資本開支預算的附件中載列。

遵守建築物和屋宇裝備條例

香港房委會之建築物不受《建築物條例》管限。儘管有此豁免，但香港房委會之建築物一般均遵照建築期間有效之建築物及屋宇裝備規例而設計和興建。但是，吾等也發現若干不符合管限私人建築物的法例的情況。修正這些差異並非即時需要，可延至日後進行改建或加建時方處理。為符合有關法例所產生之估算成本亦已另行在吾等之十年維修、保養及資本開支預算的附件中載列，而有關預算已提交獨立物業估值師。

3. 已進行之調查、重新檢查和評估

全面建築物狀況勘測

對上述43項該等物業進行之全面建築物狀況勘測由註冊專業測量師(建築物測量)負責，當中包括了每項該等物業之徹底檢查，檢查涵蓋其構造物、結構和屋宇裝備的裝置，以核證現時之實際狀況。

全面建築物狀況勘測包含外牆、天面和內部公用地方之目視檢查，以確立其整體狀況和維修狀態。吾等已特別注意其中存在之缺陷，如裂紋、碎裂之混凝土、膨脹、外露鋼筋或腐蝕的外部批盪之鬆脫／剝落、天面覆蓋物缺陷、侵蝕和滲水情況。目視檢查所確定之全部缺陷均已作記錄並與香港房委會之狀況報告所載之狀況測量結果作比較。香港房委會之狀況報告包含由香港房委會編寫之狀況測量概要和《消防安全(商業處所)條例》報告，其中部份內容由香港房委會指定顧問編寫。當所發現的缺陷經由香港房委會列明為缺陷而需要修復時，會在吾等之全面建築物狀況勘測報告中註明。經修復之缺陷的修正程度在吾等之報告亦已註明和記錄。由於香港房委會已經承諾修復這些缺陷，故吾等並無將其列入審查評估之一部份。香港房委會已指出如將不會被修復或香港房委會狀況報告內並無載列之缺陷，則會在吾等之審查報告中列出。

在吾等進行全面建築物狀況勘測過程中，吾等亦識別、記錄和評估修正偏離現行建築物及屋宇裝備規例和作業守則所產生的成本。

吾等亦進行了可靠性評估，將香港房委會狀況報告中之資料與吾等的調查結果作比較。其中包括對香港房委會之狀況測量概要和《消防安全(商業處所)條例》報告之可靠性的評估，其中多個部份由香港房委會指定的第三方顧問編寫。香港房委會狀況報告一般準確反映了該等物業之狀況。任何已確認之差異均在吾等的報告中予以註明和記錄。

詳細審查

其餘137項該等物業亦已進行詳細審查。

與全面建築物狀況勘測不同，這些詳細審查不包括建築物狀況勘測，但已進行實地檢查以核證香港房委會狀況報告中有關該等物業之資料，並已評估香港房委會狀況報告中之資料可靠性。同時亦包括對香港房委會之狀況測量概要和《消防安全(商業處所)條例》報告之可靠性的評估。有關可靠性評估是吾等通過比較香港房委會狀況報告內容與吾等之實地核證檢查結果所得。

在吾等進行實地核證檢查時，吾等已記錄和評估有關該等物業之結構完整性有潛在不良影響，但香港房委會狀況報告未記載之缺陷。香港房委會列為分拆出售前不予修正之缺陷，均在吾等之審查中予以記錄，並評估修正之成本。而香港房委會列為有待修復之缺陷，則吾等在審查中列出。經修正缺陷的修正程度在吾等的報告亦已列明和記錄。由於香港房委會已經承諾修正這些缺陷，故吾等並無在審查內作出評估。

吾等並未考慮香港房委會狀況報告內並未識別之次要缺陷，且不會評估任何不影響結構完整性之缺陷。這些項目已列入十年維修、保養及資本開支預算，詳述如下。

重新檢查

二零零四年十二月至二零零五年一月，註冊專業測量師(建築測量)對43項該等物業進行重新檢查以核實現時物業之實際狀況，內容包括每項該等物業之徹底審查及涵蓋其構造物、結構和屋宇裝備的裝置。

為了重新確定其整體狀況和維修狀態，重新檢查包括外牆、天面和內部公用地方之目視檢查，並特別注意以往已確認之缺陷是否仍然存在及識別有否任何新的重大缺陷。

二零零四年十二月至二零零五年一月，註冊專業測量師(建築物測量)對其餘137項該等物業進行重新檢查以核實現時物業之實際狀況，內容包括對每項該等物業進行目視檢查，檢查範疇與較早前進行之實地核證檢查之範疇相同，並特別注意物業結構因素、以往已確認之任何缺陷是否仍然存在，以及識別任何新發現之重大缺陷。

二零零五年五月至二零零五年六月，註冊專業測量師(建築物測量)對180項該等物業進行重新檢查，重新檢查僅包括對每項該等物業之結構因素進行目視檢查，以重新確定各項該等物業之結構完整性。

十年維修、保養及資本開支預算

吾等根據香港房委會就該等物業和屋宇裝備提供之維修歷史、現況和獲香港房委會知會之任何有效可轉讓保證，為所有該等物業編寫截至二零一五年九月底為止十年間之十年維修、保養及資本開支預算，當中包括維修該等物業及相關屋宇裝備安裝工程之估算成本。

吾等採用(其中包括)以下方法編寫有關預算：

1) 全面建築物狀況勘測及重新檢查

- 根據對物業的公用地方和可進出區域的缺陷進行之目視檢查，估算即時維修成本。
- 根據香港房委會提供之過往數據，實地現況和吾等制訂合適維修計劃時的專業判斷，估算例行年度維修費用。
- 根據香港房委會或香港房委會之第三方顧問編寫之報告(如有)內所載資料，估算《消防安全(商業處所)條例》改造工程之費用。《消防安全(商業處所)條例》之首份報告於二零零三年完成。吾等認為這些報告至今仍然有效。任何該等物業如欠缺此等報告，則根據吾等自行進行的評估來估算成本費用。
- 根據現行法規和作業守則以及吾等之評估，估算建築物及屋宇裝備未能符合相關規例而須進行修正之成本。
- 根據現行市場價格及利用以下通脹率估計今後十年之支出，估算成本。

年份	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
通脹率	1.3%	2.1%	2.5%	2.4%	2.6%	2.7%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

- 按足以維持建築物處於良好狀況所進行之工程，預計維修及保養開支，這與私營機構對建築物維修的慣常做法一致。

2) 詳細審查及重新檢查

- 由於詳細審查並無包括建築物狀況勘測，故此並無評估非結構性缺陷之即時維修成本。
- 除此以外，編製預計之基準和假設均與編製全面建築物狀況勘測者相同。

為獲得編製所有該等物業預測之背景資料，吾等已審查保養記錄、預算和由香港房委會提供之相關現時檢測證明。

附錄六 物業顧問就其房屋盡職審查報告發出之函件

吾等的十年維修、保養及資本開支預算可供獨立物業估值師取閱，以對物業進行估值。可供取閱資料包括矯正違反建築物及屋宇裝備規例所需之成本估算以及《消防安全(商業處所)條例》改造工程之估計成本。該兩類工程的成本估算已經列入十年維修、保養及資本開支預算之附件，而吾等就維修、保養(營運開支)及資本開支作出估算之綜合概要已表列如下：

支出分類	1 2005/06 (千港元)	2 2006/07 (千港元)	3 2007/08 (千港元)	4 2008/09 (千港元)	5 2009/10 (千港元)	6 2010/11 (千港元)	7 2011/12 (千港元)	8 2012/13 (千港元)	9 2013/14 (千港元)	10 2014/15 (千港元)
維修及保養(營運開支)	298,373.80	290,790.03	302,637.86	347,851.43	395,016.14	367,151.75	374,038.80	371,730.48	431,422.63	444,567.22
資本開支	161,218.57	180,003.46	181,493.98	145,753.62	209,920.41	158,553.35	166,510.52	138,490.72	162,863.39	201,166.02

上表所示資本開支數字包括建築物及屋宇裝備支出。建築物資本開支項目包括置換天面覆蓋物、內部及外部裝璜和翻新外牆。屋宇裝備資本開支項目包括置換水泵、抽氣扇、空調製冷設備、掣櫃和鮮風櫃，以及與建築物及屋宇裝備規例和《消防安全(商業處所)條例》相關的遵例成本。

4. 交付報告

吾等就已進行全面建築物狀況勘測的43項該等物業編製報告，其中包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該等物業之結構堅固性之評估
- 指明缺陷位置之平面圖／所拍攝照片
- 典型缺陷之照片
- 必要之建築物維修／修復工程或進一步調查需要之建議
- 建議維修／修復工程／服務／置換之估算成本
- 每項有關該等物業之十年維修、保養及資本開支預算
- 為符合《消防安全(商業處所)條例》和其他法規之估計成本，包括《建築物條例》及相關規例、《電力條例》、《消防條例》和《升降機及自動梯(安全)條例》以及相關作業守則，包括《一九九六年提供火警逃生途徑守則》、《一九九六年耐火結構守則》、《消防和救援進出途徑守則》以及《設計手冊：暢通無阻的通道1997》。

吾等亦為其餘137項該等物業編製了詳細審查報告，包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該等物業之結構堅固性之評估
- 可能影響該等設施之結構完整性之缺陷照片
- 有關詳細審查範圍之清單
- 十年維修、保養及資本開支預算

- 有關該等物業為符合《消防安全(商業處所)條例》之估計成本。根據實地核證檢查過程中蒐集所得之資料，符合其他現行建築物及屋宇裝備規例及作業守則之估計成本

於二零零四年十二月至二零零五年一月間，就所有180項該等物業之重新檢查編製附錄報告，當中包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該等物業之結構堅固性之評估
- 標示缺陷位置之平面圖／所拍攝照片
- 可能影響該等物業之結構完整性之新缺陷的照片
- 建議維修／修復工程／服務／更換之估算成本
- 每項有關該等物業之經修訂十年維修、保養及資本開支預算
- 為符合《消防安全(商業處所)條例》和其他法規之估計成本，包括《建築物條例》及相關規例、《電力條例》、《消防條例》和《升降機及自動梯(安全)條例》以及相關作業守則，包括《一九九六年提供火警逃生途徑守則》、《一九九六年耐火結構守則》、《消防和救援進出途徑守則》以及《設計手冊：暢通無阻的通道1997》。

於二零零五年五月至二零零五年六月間，就所有180項該等物業之重新檢查亦編製附錄報告，當中包括：

- 吾等所得調查結果之詳細說明
- 有關該等物業之結構堅固性之評估

5. 物業狀況

如上文所述，吾等為43項該等物業所作之全面建築物狀況勘測及重新檢查顯示上述該等物業處於合理狀況，與樓齡、種類及用途相若之建築物情況相符，且沒有重大缺陷妨礙這些物業之轉讓。此外，當吾等把吾等之全面建築物狀況勘測結果與香港房委會狀況報告比對時，吾等在香港房委會狀況報告中未發現任何可能影響任何該等物業之結構完整性之缺陷有關的差異。

在進行吾等之詳細審查時，實地核證檢查及重新檢查限於該等物業之結構因素，且限於審查香港房委會狀況報告中識別為須特別注意之任何非關結構因素。在吾等之實地核證檢查及重新檢查過程中，吾等並未發現任何與香港房委會狀況報告不符且與可能對任何該等物業之結構完整性有不良影響之缺陷有關之差異。

然而，在全面建築物狀況勘測、詳細審查及重新檢查中，吾等發現若干與香港房委會狀況報告不符之非結構性差異。這些差異關乎缺陷之屬性和範圍、香港房委會之缺陷修正工程之進展，以及斜坡特徵識別編號等。其中很多差異是由於香港房委會狀況報告之編寫與吾等之審查工作存在時間差異而造成。在某些情況下，這些差異可能會影響成本，而這些內容均已在吾等之十年維修、保養及資本開支預算中被確定、計算和列明。

作為全面建築物狀況勘測之一部份，吾等對香港房委會狀況報告之可靠性進行了評估。吾等

的結論是：香港房委會狀況報告中有關其餘137項須作詳細審查之該等物業的內容，足以供吾等進行評估時採納之用。

6. 遵守建築物及屋宇裝備規例，包括遵守《消防安全(商業處所)條例》

作為吾等的審查之一部份，吾等亦估計遵守現行建築物及屋宇裝備規例以及作業守則所需之成本。

遵守建築物及屋宇裝備規例

在全面建築物狀況勘測中，吾等檢查了建築物所有可進出區域，而且已評估所有遵例成本。在詳細審查中，吾等之檢查限於該等物業需要評估結構完整性的區域以及香港房委會狀況報告所被確認的各個區域。因此，詳細審查的遵例成本限於已檢查的各方面。就二零零四年十二月至二零零五年一月之重新檢查而言，在全面建築物狀況勘測及詳細審查中確認之違規項目已經予以查核，以確認此等項目之狀況。在此等重新檢查過程中，倘若確認額外之違規項目，則評估修正成本。

香港房委會毋須強制遵守，且獲豁免受《建築物條例》、相關法規和適用於私人建築物之作業守則所管限。這些豁免不能引伸至領匯。

儘管存在有關豁免，但香港房委會之建築物一般會遵照建築期間有效之建築物及屋宇裝備規例設計和建造。《建築物條例》其中一項規定是，有意改建或加建其物業之業主必須向屋宇署提交設計圖則，以取得事先批准和許可。在完成分拆出售後，領匯將須遵守《建築物條例》和適用於私人建築物之其他法規。因此，如建議對該等物業進行任何改建和加建，須向屋宇署提交設計圖則，以在開展此類工程前取得批准和許可。

作為吾等對該等物業之建築顧問審查之一部份，吾等已列明與《建築物條例》、相關法規和作業守則存在偏差之處。這些偏差之估計修正費用已另行列入吾等之十年維修、保養及資本開支預算之附件。

消防安全審查

一九九七年，政府頒佈《消防安全(商業處所)條例》，規定現有商業建築物，包括香港房委會之建築物，須加以改善以符合現行之消防安全標準。

為此，香港房委會委任第三方建築物測量顧問進行研究並根據《消防安全(商業處所)條例》就該等物業內「訂明商業處所」之必要改造工程提出建議。根據《消防安全(商業處所)條例》所界定，「訂明商業處所」是指包括商場、超級市場、場外投注站、銀行和若干珠寶／金飾店。顧問列出大約80個公共屋邨之指定商業處所並出具報告(「消防安全調查報告」)，包括以下內容：

- 現有記錄之詳細實地測量和查核，以核證指定商業處所之面積、尺寸、施工、消防設備規定、用途及其他特性是否符合《消防安全(商業處所)條例》。
- 就有關該等物業之任何不足之處，包括走火通道、消防和救援進出途徑、耐火建築和消防裝置及設備，向香港房委會提出建議。

- 就符合《消防安全(商業處所)條例》訂定的標準而進行必要之消防安全改造工程之各類選擇以及每類選擇之所需時間和成本，向香港房委會提供可行性研究和建議。

吾等獲提供這些報告作為吾等之審查之一部份。吾等已審查消防安全調查報告概要，當中包括已識別的不足之處、可行性研究和改良方案，以及每項方案的成本估算。首份消防安全調查報告於二零零三年完成。吾等認為報告至今仍然有效。

吾等還就報告內並無涵蓋之該等物業編製清單，並就此列出該等物業任何消防安全不足之處。若干較舊式的該等物業經改造後已符合《消防安全(商業處所)條例》之規定，而按照現行標準設計之某些較近期之該等物業則符合該條例。如果該等物業中之訂明商業處所未能符合現行標準，吾等則會評估所需之消防安全改造工程成本。

與《消防安全(商業處所)條例》規定有關之所有成本已經在吾等之十年維修、保養及資本開支預算以外另行列明。

7. 提供予獨立物業估值師之資料

吾等之全面建築物狀況勘測、詳細審查及附錄報告均已提供予獨立物業估值師。

除了即時和十年斜坡維修成本評估外，所有其他成本均專屬於該等物業。吾等向獨立物業估值師提供每項該等物業之十年保養及資本開支預測。該等物業之公用地方即時維修成本及斜坡維修成本並非專屬該等物業，故有需要作出攤分以量化可能需支出之水平。吾等亦已評估即時和十年的斜坡維修成本，而該維修成本在合理情況下預期將由領匯負擔。

8. 限制條件

在吾等的審查過程中，吾等根據香港房委會狀況報告、維修保養記錄、圖則、概要圖表、測試證明及維修及資本開支記錄，和透過與香港房委會及領匯管理有限公司員工會面，加上通過實地檢查核證、重新檢查和可靠性評估進行獨立核證(並將之與香港房委會狀況報告中之資料和物業篩選報告(該報告包含設施之樓齡、面積和類型、該等物業的管理界線，以及表一物業公契)與吾等之測量結果相比較)。儘管吾等相信有關資料準確無誤，惟吾等之審查(包括全面建築物狀況勘測、詳細審查及重新檢查)純粹是以目視檢查方式進行，並未進行測試、拆開或勘查。因此吾等對於建築物之隱藏部份或不能進出區域之狀況概不承擔責任，而對於香港房委會提供給吾等關於斜坡修理和改造工程之五年預算之資料亦不承擔責任。

此外，吾等就該等物業之審查而對香港房委會狀況報告及物業篩選報告進行之審查乃於二零零四年三月至八月期間進行，於二零零四年九月三十日之前完成。

由於該等報告之修訂乃吾等進行審查(包括重新檢查)後作出，故香港房委會必須向吾等提供有關資料，以供吾等將任何修訂納入報告中。雖然香港房委會已確認，其已就直至二零零五年九月九日(包括當日)，香港房委會狀況報告及物業篩選報告之一切重大修訂知會吾等，但吾等不

附錄六 物業顧問就其房屋盡職審查報告發出之函件

能確定香港房委會已提供所有相關資料予吾等。獲悉香港房委會狀況報告及物業篩選報告之修訂後，吾等再次審查有關報告，將必要之修訂納入吾等之建築顧問預測中，並將直至二零零五年九月九日(包括當日)之任何相關修訂轉告獨立物業估值師，以供其納入該等物業之估值內。

此致

領匯管理有限公司

(為其本身作為領匯房地產投資信託基金(「領匯」)之管理人，並代表領匯)

董事會

高盛(亞洲)有限責任公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞士銀行(瑞銀投資銀行為瑞士銀行之業務集團)台照

代表

卓德測計師行有限公司

David Connell

FHKIS FRICS RPS(BS), AP

董事、建築顧問

二零零五年十一月十四日